

Vertikaldelt tomannsbolig  
Konvallveien 22 B  
1338 Sandvika



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 26/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:49, Bnr: 128
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jim A. Nymoene og Anne Nymoene
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	748 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Kommunal
<b>Vann:</b>	Kommunal
<b>Avløp:</b>	Kommunal
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1961/Tilbygg 2006

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

20.03.2025

**Forutsetninger:**

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +4 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige/tilgjengelige deler. Hulrom under fliser er sjekket på tilfeldige steder. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

\*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

**Oppdragsgiver:**

Hjemmelshavere

**Tilstede under befaringen:**

Lars Petter Heinegaard

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet tomte med plen og prydbusker. Stedvis synlig fjell i dagen. Gårdsplass med beleggingstein. Boligen ligger sentralt på Jongskollen med spredt boligbebyggelse. Kort vei til Sandvika sentrum med alle fasiliteter.

**OM BYGGEMETODEN:**

Vertikaldelt 2-mannsbolig oppført med støpt såle mot grunn. Grunnmur mot terreng oppført i betong. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Deler av fasade i pusset mur og detaljer med fasadeplate. Flatt tak tekket med asfaltapp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Sökkelen er i hovedsak innredet, og enkelte vegger mot grunn er utført/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktøkering/instrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggefaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Panelovner

Lukket ildsted

Luft-luft varmepumpe x 2

Varmekabler i badetrom, vasketrom, entrè, samt enkelte gulv i u.etg

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Megleropplysninger/kommunale dokumenter er ikke mottatt. Opplysninger gitt av oppdragsgiver. Tegninger fremlagt av hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

VEGGER: Malte slette plater, trepanel, malt mur, MDF-plater, tapet, spilepanel, malte plater

HIMLINGER: Trepanel, spaltepanel i stue, malte slette flater, malt glassfiberstrie. enkelte himlinger med downlights.

GULV: Tregulv, fliser, betong, parkett, laminat

\*Avvik på beskrivelse av materialer kan forekomme.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan/vil forekomme på eldre konstruksjoner av tre.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Boligen er tilbygget i 2006
- Vinduer 2006 (hovedsaklig)
- Taktekking, renner nedløp og beslag 2006
- Terrasse/balkong 2006
- Ildsteder 2019
- Bad oppgradert 2006 og 2008
- Det er fjernet et eldre parafinovn i kjellerstue. Parafinovn hadde kun innvendig dagtank. Det er ikke opplyst eller kjennskap til om det er nedgravd tank på eiendommen.

"Det er bygget tilbygg i 2006. Samtidig ble det etterisolert vegger 5cm og tak samt ny panel på opprinnelig egen del av 2-mannsboligen. Garasje er fornyet 2013, nye vegger, nytt tak og nye porter. Takpapp opprinnelig del ble lagt ny 2015 og lyskuppel skiftet samtidig. Bolig var tilpasset HC bruk med heis, takskinner og døråpnere til dører fra NAV. Dette NAV utstyret er fjernet i februar 2025 og dermed er det nytt tak/gulv mellom 1 og 2 etasje. Entre gulv er fornyet med identiske fliser (opprinnelig kjøp inn tilstrekkelig). Tak pusset og malt etter takskinner ble fjernet. Elektro er endret fra strøm heis til taklampe. Inngangsdør strøm boks satt inn. Fjernet jording i tak på badetrom 1etg. Samsvarserklæring legges i boligmappe. Pt ikke mottatt. Ildsted fornyet i 2019 og ferdig attest mottatt 06.03.2020. If... boligsjekk foretatt 2021. Det hender vi om høsten kan høre mus i taket. Toalett og vask på bad i underetasjen tilhører NAV. Det er gjort muntlig avtale med NAV om at når ny eier ønsker å bytte dette, kommer NAV og demonterer. NAV er også ansvarlig for å montere opp nytt toalett og vask. Hellelegging av gårds plass er utført av ufaglærte.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
U.etg	108				99	9
1.etg	115			55*	115	
SUM BYGNING	223			55*	214	9
SUM BRA	223					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje (felles med nabo)		22				
SUM BYGNING		22				
SUM BRA		22				

**BRA-i:**

U.etg:  
 Bod, vaskerom, bad, kjellerstue, 2 soverom, entrè  
 1.etg:  
 1 soverom, arbeidsrom, disp.rom. (tidligere rom for heis) stue, wc, bad, kjøkken

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringstidspunktet som definerer S-rom og P-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.  
 (Vaskerom er på tegninger definert som bod. Bod er per definisjon et S-rom. P-rom og S-rom er utdatert etter nye måleregler NS 3940:2023.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

TBA: Balkong 5 m<sup>2</sup> + Terrasse 50 m<sup>2</sup>= 55 m<sup>2</sup>

**GARASJE / UTHUS:**

Felles garasje med nabo. Garasje er fornyet 2013, nye vegger, nytt tak og nye porter. Oppført på støpt såle av betong. Reisverk i tre med stående kledning. Pulttak tekket med asfaltapp.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

---

26/03/2025



Geir A.B. Randen



## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur i betong på eldre del av boligen. Støpt såle på mark. Det var kun mulig å påvise grunnmursplast stedvis rundt boligen. Eldre del av boligen er det ikke benyttet knotteplast rundt mur. Det er antatt en fuktsikring på mur fra byggeår. (ofte en asfaltemulsjon) Ikke mulig å verifisere.

Byggegrunn er ikke verifisert av takstmann og kan ikke kontrolleres uten geotekniske undersøkelser.

**Merknader:** -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er påvist riss/sprekk i puss mot betongsåle på tilbygget. Bør utbedres for å hindre ytterligere skader. Årsak ikke videre vurdert/verifisert.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er ca. 30 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn og må forventes utbedret.

Fuktsikring på den eldste delen av boligen er ikke verifisert eller tilstede.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig fall fra grunnmur, hvor vann ledes naturlig vekk i skrånende terreng.

**Merknader:** Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter

fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning, deler av vegg i pusset mur. Yttervegger ble etterisolert og kledning ble byttet i 2006.

**Merknader:** -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

- Det er ikke mulig å påvise kontinuerlig lufting bak kledning i hele veggens høyde/lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Det er påvist noe grønske på ytterkledning på skyggesiden av huset. Vask/vedlikehold må påregnes

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av riss i pusset mur (avvik ihht NS 3600:2018)

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med isolerglass med varierende årstall. (Hovedsaklig 2006. Vindu på kjøkken i plastmateriale. Vindu på bad i 1.etg datert 1984)

Ytterdør med glassdetaljer

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner

over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Det er stedvis mindre klaring mellom listverk og vannbrett. Dette kan resultere i fuktopptak med fare for sprekkdannelse og evt. råteskader på sikt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn vindu på bad i 1.etg.

\*Vinduet har ingen låsemekanisme i topp som resulterer i at vinduet treffer tilstøtende flislagt vegg.

### 4. Tak

#### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Flatt tak (kompakttak) Det er påvist ventiler rundt bygget som indikerer at takkonstruksjonen har lufting. Ingen synlige fuktmerker/skjolder på innside av huset.

**Merknader:** TGIU er valgt da inspeksjon av bygningsdelen ikke er mulig.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår/2006

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ukjent. Ytterteking utført med asfaltbelegg. Synlig oppbrett langs parapet. Takflate er kun inspisert fra stige. Det er påvist sluk i taket, samt overløp ut av vegg. Hjemmelshaver opplyser om at asfaltbelegg ble byttet på hoveddel i 2015. Tak på tilbygg fra 2006.

**Merknader:** Flate tak bør ha jevnlig tilsyn for å sjekke at avløpsløsninger fungerer etter sin hensikt, da fuktpåkjenning er større enn ved skråtak.

\*Forventet tid for omlegging av tak med asfalt er 15-35 år.

TG 2:

Forventet levetid for asfaltbelegg er mer enn halvert. Bygningsdelen bør ha jevnlig tilsyn.

\*Kan likevel ha flere år igjen med god god funksjon

## 5. Loft

### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Inntrukket balkong mot VEST med utgang fra arbeidsrom. Det er påvist terrassebord på tilfarere over asfaltbelegg. Avrenning ut på yttervegg.
2. Hellelagt uteareal mot SØR, delvis platting i trekonstruksjon.

**Merknader:** -Det er beskrevet i utførelse ved tilbygget at balkongkonstruksjonen er luftet. Tettesjikt kan ikke kontrolleres uten demontering av terrassebord. Antar at denne er tett, da det ikke er tegn til fukt innvendig i boligen. -Førøvrig normal bruksslitasje på overflater.

TG 3:

Det mangler rekkverk på terrassedel mot naboenhet med fare for fall/personskade.

(\*Hjemmelshaver opplyser om at dette skal rettes før salg/overtakelse)

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad u.etg

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppgradert/endret 2006. Flislagte vegger. Malte slette plater i himling med downlights. Spesialvask med veggskap og speil. Spesialtilpasset WC. Frittstående massasjekar. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

\*Toalett og vask på bad i underetasjen tilhører NAV. Det er gjort muntlig avtale med NAV om at når ny eier ønsker å bytte dette, kommer NAV og demonterer. NAV er også ansvarlig for å montere opp nytt toalett og vask.

**Merknader:** -Overflater med normal bruksslitasje.

-Vindu plassert i våtsone for badekar. Det bør vises varsomhet ved bruk evt. etablere sprutbeskyttelse for å hindre skader.

-Dør til soverom er plassert i våtsone for dusjen. Denne er beskyttet av direkte fuktpåkjenning av glassdører til dusjen.

TG 2:

-Det er påvist riss i fuger på vegg (avvik ihht NS 3600:2018)

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

#### Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** -Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt høydeforskjell med laser på 10 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist på ca. 80 cm. Det er ingen oppkant ved terskler da rommet har vært tilpasset rullestolbruker. Lokalt svakt fall mot sluk i dusjsone.

TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket(Dvs. 16 mm) . Dagens våtrom stiller enda strengere krav til vannetthet og lekkasjesikkerhet.

#### TG 2:

Avvik på fall ihht forskrifter.

Belyse risiko ved manglende fall til sluk. Rommet fungere likevel greit med dagens bruk.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser  
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er

påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Sluk av plast.

**Merknader:** -Det er ikke mulig å utføre hullboring grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Fuktmåling på overflater er utført uten tegn til forhøyede verdier. Dette er likevel en usikker målemetode da instrumenter kan få utslag på varmekabler, armering etc.

-Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet vanskelig tilgang. Deksel til badekar ble ikke demontert grunnet fare for å skade produktet/ikke kjennskap til produktet.

-Synlig membran i sluket

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

#### TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

## 7.2 Bad 1.etg

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppgradert 2008. Flislagte vegger, malt glassfiberstrie i himling. Innredning med vask og ett-greps armatur, skap, speil og lysarmatur på vegg. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk avtrekksvifte på vegg, samt spalte under dør.

#### **Merknader:**

-Dør/listverk i tre er plassert i våtsone, men er beskyttet av direkte fuktpåkjønning via glassdører. Fuktvandring bak flisfuger kan forekomme og evt. gjøre skade på treverk. Tiltak mot dette kan ikke verifiseres uten å demontere fliser. Dette gjøres ikke ved en tilstandsbefaring.

TG 2:

Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018)

Flekker/misfarging av flisfuger i dusjsone (avvik ihht NS 3600:2018)

#### **TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Fast aluminiumsprofil på gulv mot dusjsonen.\*Det er utført lokal reparasjon av varmekabel med ny flislegging i dusjsonen høst/vinter 24/25. Kvittering fra utførende er fremlagt.

**Merknader:** \*-Det er målt høydeforskjell med laser på 4 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Lokalt svakt fall i dusjsone. Hovedgulv er tilnærmet flatt. Oppkant på membran er stedvis påvist bak feilist målt til 7-8 mm. Ikke mulig å verifisere 100% uten å demontere listverk.

TG 2:

Avvik på fall. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.)

Belyse risiko ved avvik på fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.

#### **TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

\*Det er beskrevet i tilbud vedrørende oppussing av bad, at det er benyttet banemembran på gulv, samt smøremembran på vegger.

Sluk i plast.

**Merknader:**

Hullboring er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Dersom det hadde vært lekkasje i gulv, ville dette vært synlig i trepanel i underliggende rom. Hulltaking skal fortrinnsvis skje på minst synlige steder. En evt hulltaking i himling i oppholdsrom er ansett som svært sjenerende.

Forventet levetid for membran er 20 år

**TG 2:**

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

**7.3 Vaskerom****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med flislagte vegger og malte plater i himling. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vegg. (Vaskerom etablert/oppgradert 2008)

**Merknader:** -Dør inn til bod er plassert i våtsone for vask. Ingen synlige tegn til skader på dør/listverk på bakgrunn av dette. Vis varsomhet ved bruk. evt. så bør sprutbeskyttelse etableres.

**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:**

-Det er målt høydeforskjell med laser på 10mm/14 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. TEK 97/07: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.

**TG 2:**

Belyse risiko ved manglende fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk, da vaskerom har begrenset fuktpåkjenning.

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2008
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er ingen beskrivelse av membran ved tilbud fra oppgradering av vaskerommet. Det er synlig smøremembran på vegg ved "siklemikk"

**Merknader:**

Det er fuktmålt i tresvill bak vask i tilstøtende rom. Det ble ikke funnet tegn til forhøyede fuktverdier.

Forventet levetid for membran er 20 år

## TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

\*Vaskerom har begrenset fuktpåkjønning og vil således kunne ha lengre "levetid" enn anslått i Byggforskserien byggdetlj 700-320

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2019 med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med underlimt/frest vask. Nedfelt keramisk platetopp med integrert ventilator.

Oppvaskmaskin, kombiovn, stekeovn, side-by side kjølfryseskap i innredning. Påvist lekkasjevarsler i benk samt komfyrvakt.

**Merknader:** Godt vedlikeholdt kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.

**9. Rom under terreng****9.1 U.etg****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

2 vegger grenser mot terreng. Vegg i bod med synlig mur. Forøvrig utlektet vegger med trepanel/plater.

Himlinger med malte plater/trepanel. Det er påvist spalteventiler i enkelte vinduer samt ventiler i grunnmur.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Det er montert nye panelplater på vegg på deler av kjellerstue.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med varierende utførelse og normal slitasje ihht alder.

**Merknader:** Det er påvist noe svikt og knirk i nytt tregulv i kjellerstue.

## TG 2:

Settes på bakgrunn av svikt/knirk under tregulv i kjellerstue

**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Rom i kjeller med naturlig avtrekk/tilluft via åpningsbare vinduer, enkelte med spalteventiler. samt ventiler i grunnmur.

#### **Merknader:**

-Det ble boret hull i vegg mot terreng i kjellerstuen. Ingen forhøyede verdier med fare for fuktskader er påvist.

\*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Fot full forvissing og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbeifaring.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vinduer må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret for luftsirkulasjon i boligen

## **10. VVS**

### **TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør) , avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran er montert bak inspeksjonsluke under vask på bad i u.etg. Testet OK!

-Stakeluke er ikke påvist.

\*Innebygde systerne er forbundet med en viss risiko. Det kom krav i TEK 10 om at disse skal utføres med en lekkasjespalte som synliggjør vann ved en evt lekkasje.

Det kan anbefales å ettermontere lekkasjevarsler på WC.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

\*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 2:

Alder på deler av VA- anlegget har en alder som tilsier at det bør holdes under oppsyn. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Høiax på 300 liter plassert på vaskerom med sluk i gulvet



**Merknader:** Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)  
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 2 10.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har pdd. naturlig ventilasjon ved åpningsbare vinduer ,samt spalteventiler i enkelte vinduer. Ventil i yttervegg i stue samt på WC.

**Merknader:** -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

\*Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

\*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklime/ventilasjon.

TG 2:

Naturlig avtrekk fra WC er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1961/2006/2025

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for deler av elektro installasjoner er fremvist.

Hjemmelshaver tilføyer:

Elektro er endret fra strøm heis til taklampe. Inngangsdør strøm boks satt inn. Fjernet jording i tak på badetrom 1etg. Samsvarserklæring legges i boligmappa.no

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn og ved større endringer.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

---

-Det er fremlagt oppdaterte tegninger som er stemplet kommunen. Disse samsvarer med dagens plan. Vaskerom er betegnet som Bod på tegninger.

-Rekkverk i trapp mangler håndløper på 1 side, samt mangelfullt rekkverk under håndløper på den andre siden, med fare for at barn kan falle ned. Rekkverkshøyde i stue målt til 84 cm. Dagens krav er 90 cm.

-Brann-/lydskillende konstruksjon mellom boenheter kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre krav/forskrifter

-Felles garasje står på nabotomt med tinglyst rettighet.

Det er viktig å sette seg inn i vedlegg til salgsoppgaven.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

-Det bør etableres rekkverk mot kjøkken/underetasje mellom boenhet på SØR side. Fare for fall/personskade. (Hjemmelshaver skal utbedre dette før salg/overtakelse og er i dialog med snekker)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn og må forventes utbedret. Fuktsikring på den eldste delen av boligen er ikke verifisert eller tilstede.
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av riss i pusset mur (avvik ihht NS 3600:2018)
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes på bakgrunn vindu på bad i 1.etg. *Vinduet har ingen låsemekanisme i topp som resulterer i at vinduet treffer tilstøtende flislagt vegg.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)
	Forventet levetid for asfaltbelegg er mer enn halvert. Bygningsdelen bør ha jevnlig tilsyn. *Kan likevel ha flere år igjen med god god funksjon
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Det er påvist riss i fuger på vegg (avvik ihht NS 3600:2018)
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Avvik på fall ihht forskrifter. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket(Dvs. 16 mm) Belyse risiko ved manglende fall til sluk. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Svertesopp i elastisk fugemasse (avvik ihht NS 3600:2018) Flekker/misfarging av flisfuger i dusjsone (avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Avvik på fall. (TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.) Belyse risiko ved avvik fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk.
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Belyse risiko ved manglende fall. Fungerer likevel greit ved normal bruk og jevnlig vedlikehold av sluk, da vaskerom har begrenset fuktpåkjenning.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. *Vaskerom har begrenset fuktpåkjenning og vil således kunne ha lengre "levetid" enn anslått i Byggforskserien byggdetlj 700-320
9.1.2	U.etg Gulvets overflate
	Settes på bakgrunn av svikt/knirk under tregulv i kjellerstue
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Alder på deler av VA- anlegget har en alder som tilsier at det bør holdes under oppsyn. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk fra WC er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det mangler rekkverk på terrassedel mot naboehet med fare for fall/personskade. (*Hjemmelshaver opplyser om at dette skal rettes før salg/overtakelse)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000